

17 giugno 2013 15:09

Contatori condominiali. Nuova legge condominio vieta distacco per tutti se un condomino non paga



Con la nuova legge sul condominio (220/2012) che entra in vigore il 18 giugno, i gestori di servizi dovranno continuare ad erogarli a tutto il condominio anche se un utente non ha pagato la bolletta. Almeno fino a quando, siano risultati vani tutti i tentativi di legge per la riscossione dal singolo debitore, perché solo in quel caso debitore diventa tutto il condominio.

E' una nuova norma che coinvolge diverse città che hanno ancora contatori condominiali per specifiche utenze (Publiaqua a Firenze per l'acqua, per esempio), con gestori che fino ad oggi hanno ignorato una sentenza di Cassazione a sezioni unite che si era espressa in merito (n.9148/2008). In alcuni casi, alcuni di questi gestori non solo ignoravano questa sentenza ma sostenevano già nei mesi scorsi, quando la nuova legge sul condominio non era in vigore, che invece lo fosse e che dava loro la possibilità di staccare il servizio a tutto un condominio anche se un solo condomino non pagava.

Ma non è proprio così. Sono gli effetti dell'art.18 di detta legge (1) che recepisce quanto sentenziato dalla Cassazione modificando l'art.63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, che dice: **"....I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini...."**, Il creditore, quindi, potrebbe agire contro i condomini che hanno pagato solo dopo che ha fatto tutti gli atti di legge (inclusi quelli esecutivi e pignoramenti) nei confronti del condòmino che non ha pagato la propria bolletta. Importante sarà che l'eventuale ditta lettrista dei singoli contatori e che poi paga al fornitore in base al contatore condominiale, abbia versato al fornitore le quote raccolte tra chi ha pagato; importante perché ci risulta che molte di queste aziende lettriste paghino al fornitore solo quando hanno raccolto i soldi delle bollette di tutti i condòmini, trattenendo, nel caso di una o più morosità, nelle proprie casse i soldi già raccolti, per versarli solo quando tutti abbiano pagato.

(1) Art. 18 1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente: «Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».